

UNSERE CHECKLISTE

für Ihren erfolgreichen
IMMOBILIENKAUF



SICHER UND STRATEGISCH

Ihr Weg zum erfolgreichen Immobilienkauf

Viele Käufer unterschätzen, wie komplex und anspruchsvoll ein Immobilienkauf tatsächlich ist. Häufig starten sie ohne vollständige Unterlagen, ohne klare Strategie oder ohne professionelle Unterstützung und riskieren dadurch Fehlentscheidungen und unnötige Kosten.

Doch auf dem Weg zum Eigenheim lauern zahlreiche Risiken: unklare Gebäudedaten, rechtliche Stolperfallen, versteckte Mängel, Finanzierungshürden und Vertragsdetails, die ohne fachliche Prüfung leicht übersehen werden. Nicht selten führt das dazu, dass Käufer entweder zu viel bezahlen oder ein ungeeignetes Objekt erwerben.

Damit Ihnen das nicht passiert, haben wir für Sie die wichtigsten Punkte zusammengestellt, mit klaren Profi-Tipps, typischen Fehlerquellen, Risiken und deren möglichen Folgen. So treffen Sie fundierte Entscheidungen und gelangen sicher und gut vorbereitet zu Ihrer Wunschimmobilie.

Ihre Expertin für den Immobilienkauf

Sandra Massalski



Tel: 06351 - 4064989

WELCOME

30%

Der Wohnflächenberechnungen sind ungenau oder fehlerhaft.



PFLICHT SEIT 2014

Energieausweis

Tipp

Der Energieausweis liefert Ihnen eine wichtige Einschätzung über den energetischen Zustand der Immobilie und hilft, zukünftige Energiekosten realistisch einzuschätzen. Achten Sie dabei besonders auf die Effizienzklasse, den Primärenergiebedarf und das Baujahr der Heizung, da diese Punkte einen deutlichen Einfluss auf die laufenden Kosten und mögliche Modernisierungspflichten haben.

Risiko

Ein nicht vorgelegter oder missverständlicher Energieausweis kann dazu führen, dass Sie später mit hohen und unerwarteten Energiekosten konfrontiert werden. Zudem können Modernisierungspflichten erst nach dem Kauf sichtbar werden, was zu erheblichen Zusatzkosten führt.

WAS SIE BENÖTIGEN

- Vorliegender Energieausweis
- Angaben zum Gebäudetyp
- Informationen zur Heizungsanlage



BEWILLIGUNGEN & AUFLASSUNGSVORMERKUNG

Grundbuchauszug

Tipp

Der Grundbuchauszug gibt Ihnen einen verlässlichen Überblick über Rechte, Pflichten und Belastungen, die auf der Immobilie liegen. Lassen Sie diesen genau prüfen, um sicherzustellen, dass keine unerwünschten Einschränkungen wie Wohnrechte, Wegrechte oder Grundschulden bestehen. Ein aktueller und korrekt eingetragener Zustand schafft Sicherheit und Planbarkeit.

Risiko

Belastete oder ungeklärte Einträge können Ihre freie Nutzung der Immobilie beeinträchtigen und möglicherweise die Finanzierung erschweren. Es besteht außerdem das Risiko von Verzögerungen oder sogar einem Scheitern des Kaufes, wenn Rechte Dritter nicht rechtzeitig geklärt werden.

WAS SIE BENÖTIGEN

- Aktueller Grundbuchauszug
- Übersicht über Rechte und Belastungen
- Bestätigung des Verkäufers über Löschungen oder Bereinigungen

3 Monate

Ein Grundbuchauszug wird von vielen Banken nur akzeptiert, wenn er nicht älter als drei Monate ist.



14%

Verkäufer erzielen einen etwa 14% höheren Verkaufspreis bei energetisch sanierten Objekten.



ALTLASTEN

Baulasten

Tipp

Baulasten und Altlasten sollten vor einem Kauf unbedingt geprüft werden, da sie erhebliche Auswirkungen auf die Nutzung und den Wert der Immobilie haben können. Baulasten wie Leitungs- oder Wegrechte beeinflussen Ihre Planungsfreiheit, während Altlasten wie Altöl oder Schadstoffe im Boden teure Sanierungsmaßnahmen nach sich ziehen können.

Risiko

Werden Baulasten oder Altlasten erst nach dem Kauf entdeckt, tragen Sie als neuer Eigentümer die Verantwortung für die Sanierung oder die eingeschränkte Nutzung. Das kann zu erheblichen finanziellen Belastungen führen.

WAS SIE BENÖTIGEN

- Baulastenauskunft
- Altlastenkataster
- Eventuelles Boden- oder Altlastengutachten



BAUGENEHMIGUNGEN

Bauakte & Genehmigungen

Tipp

Die Bauakte ermöglicht Ihnen, den baulichen Werdegang des Hauses nachzuvollziehen. Vergleichen Sie die eingereichten Pläne mit dem tatsächlichen Zustand des Gebäudes. So erkennen Sie, ob Anbauten oder Umbauten genehmigt wurden und ob bauliche Veränderungen korrekt dokumentiert sind.

Risiko

Nicht genehmigte Umbauten können im schlimmsten Fall eine Rückbaupflicht nach sich ziehen. Auch eine Finanzierung durch Banken kann erschwert oder abgelehnt werden, wenn Unterlagen unvollständig oder fehlerhaft sind.

WAS SIE BENÖTIGEN

- Vollständige Bauakte
- Genehmigungen für Umbauten
- Nachweise zu baulichen Änderungen

50%

Seit Ende 2020 tragen Käufer und Verkäufer jeweils 50% der Maklerprovision.



~5%

Zwischen 5 und 15% Preisnachlass sind nicht unüblich. Realistischerweise bewegt sich der Verhandlungsspielraum bei 5%.



NOTARPROZESS

Kaufvertragsentwurf

Tipp

Der Kaufvertragsentwurf sollte gründlich geprüft werden, damit alle Vereinbarungen korrekt festgehalten sind. Nehmen Sie sich die gesetzliche Prüfungsfrist von 14 Tagen, um offene Fragen zu klären und sicherzustellen, dass der Vertrag alle individuellen Absprachen und Mängel korrekt enthält.

Risiko

Unklare oder fehlende Formulierungen im Kaufvertrag können später zu Missverständnissen und finanziellen Nachteilen führen. Fehler im Vertrag sind nach der Beurkundung oft nur sehr schwer und mit hohen Kosten korrigierbar.

WAS SIE BENÖTIGEN

- Kaufvertragsentwurf
- Übersicht aller Vereinbarungen
- Klärung von Kaufpreis und Übergabetermin



FINANZIERUNG DES KÄUFERS

Finanzierung & Bonität

Tipp

Eine solide Finanzierung ist essenziell für einen reibungslosen Kauf. Klären Sie frühzeitig die Machbarkeit mit Ihrer Bank und berücksichtigen Sie sämtliche Nebenkosten wie Grunderwerbsteuer, Notarkosten und Maklerprovision. Eine rechtzeitige Finanzierungsbestätigung stärkt Ihre Position gegenüber dem Verkäufer.

Risiko

Unvorbereitete oder unvollständige Finanzierungsunterlagen führen häufig zu Verzögerungen oder sogar zum Verlust des Wunschobjekts. Fehlt die finale Zusage der Bank, kann ein geplanter Kauf kurzfristig scheitern.

WAS SIE BENÖTIGEN

- Einkommensnachweise des Käufers
- Schufa-Auskunft
- Bestätigung der finanzierenden Bank

5 Jahre

Bei Neubauten, z.B. direkt vom Bauträger, gewährt das deutsche Recht bis zu 5 Jahre Gewährleistung bei Mängeln.



Credit Report

Your Credit Score is:

765



Credit Rating: **EXCELLENT**

Excellent:	700 - 800
Good:	501 - 700
Fair:	351 - 500
Uncertain:	301 - 350
Poor:	250 - 300

Report Summary

Timeline Overview
Total 37

Account Status
Current Past Due: \$0
Accts Paid: 1
\$ 103,450

>10.000 EUR

Rechtsstreitigkeiten rund um Haftung & Gewährung können schnell in fünfstelligen Schadensersatzforderungen münden.



PREISVERHANDLUNG

Besichtigung & Objektprüfung

Tipp

Nutzen Sie die Besichtigung, um den tatsächlichen Zustand des Gebäudes umfassend zu beurteilen. Besonders wichtig sind der Keller, die Feuchtigkeitsslage, das Dach, die Heizungsanlage, elektrische Installationen und die Dämmung. Ziehen Sie bei Unsicherheit einen Sachverständigen hinzu, um Risiken frühzeitig zu erkennen.

Risiko

Nicht erkannte Schäden können sich nach dem Kauf zu kostenintensiven Überraschungen entwickeln. Je ungenauer die Prüfung erfolgt, desto höher ist das Risiko unerwarteter Reparaturen oder Folgekosten.

WAS SIE BENÖTIGEN

- Checkliste für die Besichtigung
- Erste Einschätzung zu Sanierungskosten
- Bei Bedarf einen Sachverständigen



GEWÄHRLEISTUNG

Gewährleistung & Haftung

Tipp

Da bei Bestandsimmobilien die Gewährleistung meist stark eingeschränkt ist, sollten Sie vorhandene Mängel sorgfältig prüfen und dokumentieren. Lassen Sie alle wesentlichen Punkte in den Kaufvertrag aufnehmen, um spätere Unklarheiten zu vermeiden.

Risiko

Unentdeckte oder nicht dokumentierte Mängel können nach dem Kauf nicht mehr geltend gemacht werden. Dadurch tragen Sie sämtliche Kosten für Reparaturen und Sanierungen selbst.

WAS SIE BENÖTIGEN

- Mängelliste
- Fotodokumentation
- Schriftliche Vereinbarungen zu Mängeln

10 Jahre

Eine Immobilie ist durchschnittlich 10 Jahre Eigentum und 3 Jahre in Eigennutzung



25-45%

Einkommenssteuer auf
Gewinn des
Immobilienverkaufs



GRUNDRISS & EXPOSÉ

Wohnflächenberechnung

Tipp

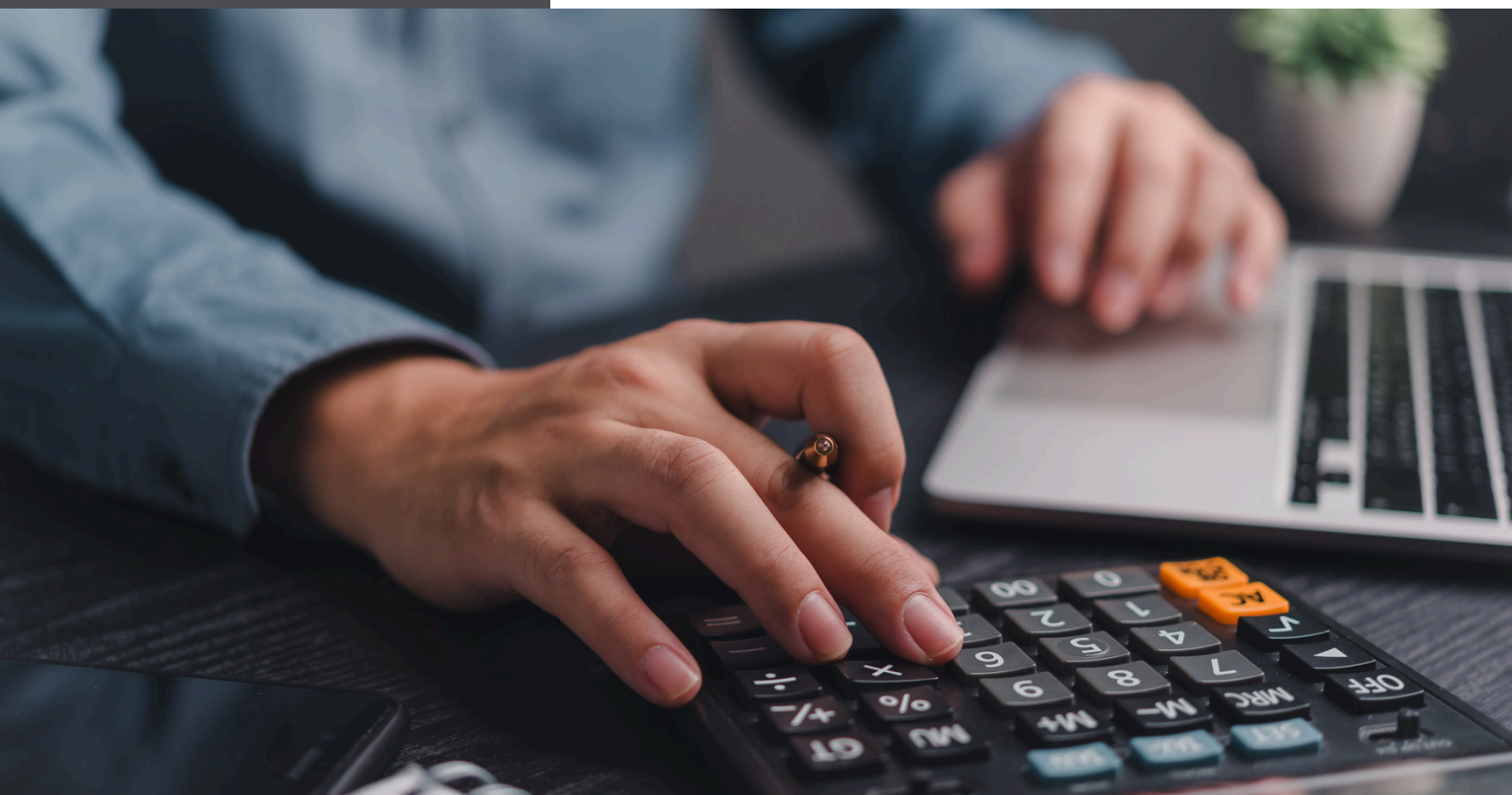
Überprüfen Sie, ob die Wohnflächenangaben korrekt sind und mit den tatsächlichen Räumen übereinstimmen. Selbst kleine Abweichungen haben Einfluss auf den Wert der Immobilie und sollten bei Unklarheiten von einem Fachmann überprüft werden.

Risiko

Falsche Angaben zur Wohnfläche können zu Wertunterschieden führen und ein Sachmangel darstellen. Dies kann spätere Streitigkeiten oder Preisnachforderungen auslösen.

WAS SIE BENÖTIGEN

- Wohnflächenberechnung nach WoFIV
- Maßstabsgetreue Grundrisse
- Vollständiges Exposé



LAGEPLAN

Flurkarte

Tipp

Die Flurkarte gibt Aufschluss über Grundstücksgrenzen, Erschließung und Nachbarbebauung. Damit können Sie besser beurteilen, ob Ihre geplanten Nutzungen oder Bauvorhaben möglich sind.

Risiko

Fehlende oder veraltete Unterlagen können zu Missverständnissen über die tatsächliche Größe oder Nutzbarkeit des Grundstücks führen, was sich negativ auf die Finanzierung und spätere Bauplanungen auswirkt.

WAS SIE BENÖTIGEN

- Aktuelle Flurkarte
- Lageplan
- Katasterauszug

30%

Uneinigkeit unter
Eigentümern
führt zu verkaufsbedingten
Verzögerungen



Fazit

Ein Immobilienkauf gehört zu den wichtigsten Entscheidungen im Leben. Je besser Sie vorbereitet sind, desto sicherer und entspannter verläuft der gesamte Prozess – von der ersten Besichtigung bis zur Schlüsselübergabe. Wer Unterlagen prüft, die Finanzierung solide plant und rechtliche Details versteht, schützt sich vor teuren Überraschungen. Mit der richtigen Strategie, professioneller Unterstützung und einem klaren Blick auf Risiken finden Sie die Immobilie, die wirklich zu Ihnen passt.



BETRUGSSCHUTZ

Datenschutz

Tipp

Gehen Sie besonders vorsichtig mit persönlichen und finanziellen Informationen um. Übermitteln Sie Unterlagen nur an verifizierte Personen und ausschließlich über sichere Kanäle, um Missbrauch zu verhindern.

Risiko

Die Weitergabe sensibler Daten an unbefugte Empfänger kann zu Identitätsdiebstahl, Betrugsversuchen und finanziellen Schäden führen.

WAS SIE BENÖTIGEN

- Sichere Datenübermittlung
- Identitätsprüfung des Verkäufers
- Schutz Ihrer Finanzierungsdaten



UNSER SERVICE FÜR SIE IHR WEG ZUM ERFOLGREICHEN IMMOBILIENKAUF

Als Experten unterstützen wir Sie u. a. mit folgenden
Leistungen:

- Vollständige Prüfung und Beschaffung aller kaufrelevanten Unterlagen
- Direkte Abstimmung mit Ämtern, Notar, Banken und dem Verkäufer
- Organisation und Begleitung von Besichtigungen sowie fachliche Einschätzung des Objektzustands
- Umfassende Beratung zur Finanzierung, Vorbereitung aller Unterlagen und Kommunikation mit Ihrer Bank
- Persönliche Betreuung vom ersten Beratungsgespräch bis zur Schlüsselübergabe

Sie möchten Ihren Immobilienkauf
sicher, schnell und professionell gestalten?
Dann sprechen Sie uns an:

Sandra Massalski

www.massalski-immobilien.de

info@massalski-immobilien.de

Tel: 06351 - 4064989

In den Geldäckern 1

67304 Eisenberg (Pfalz)

